

Skønsmandens erklæring		7196
Oversigt over klagepunkter:	1. For stor spærafstand i forhold til lægte-dimensionen. 2. For lille overlap på undertag. 3. Undertag ikke ført ud i tagrenden. 4. Manglende dampspærre. 5. For lidt isolering i forhold til krav på tagets udførelsestidspunktet. 6. Indfatninger omkring tagvinduer ikke korrekt udført. 7. Overgang fra hustag til lade ikke korrekt udført. 8. Manglende klemmlister mellem lægter og undertag.	
Klagers påstand:	Udbedring af fejlene.	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af xx.xx.2007.	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og klart.	
Øvrige forhold:	Ingen.	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. For stor spærafstand i forhold til lægte dimensionen.	Taget er tækket med vingetagsten og forsynet med et Tyvek undertag. Spærafstand blev målt til mellem 135 og 150 cm., og lægtedimensionen til 38 x 55 mm. Der kunne ikke konstateres synlige nedbøjninger eller anden form for følgeskader på tagkonstruktionen. Se foto nr. 11.
Ad 1. Konklusion:	Lægterne er underdimensioneret i forhold til spærafstanden. Til et tungt tag skal der ved en spærafstand mellem 100 og 130 cm. anvendes 50 x 50 mm lægter. Ved større spærafstand end 130 cm. skal lægterne dimensioneres særskilt, eller der skal opsættes hjælpespær.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.B. burde have gjort opmærksom på den store spærafstand i forhold til lægtedimensionen, og givet forholdet karakteren K2, ledsaget af en note, der forklarede problemstillingen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved opsætning af hjælpespær mellem de eksisterende spær. Da tagetagen er udnyttet vil arbejdet blive så omfattende, at en rimelig sikker prissætning ikke er mulig på det foreliggende grundlag. Der bør indhentes tilbud på arbejdet fra et tømrerfirma, med mindre arbejdet udføres i forbindelse med en totalrenovering af tagbelægningen, se punkt 2.
Ad 1. Forbedringer:	Da etableringen af hjælpespær burde have været udført i forbindelse med etableringen af det nye tag, anses udbedringen ikke for en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. For lille overlap på undertag.	Ved en stikprøvekontrol blev overlægget på de vandrette samlinger i Tyvekundertaget målt til mellem 5 og 10 cm.
Ad 2. Konklusion:	Overlægget er for lille. Der skal være et overlæg på min.15 cm., såfremt tæthed for indtrængning af fygesne skal sikres, og da spærafstanden samtidig er meget stor, vil undertaget hænge en del igennem med åbne samlinger tilfølg. Se foto nr. Der kunne ikke konstateres synlige følgeskader i form af fugtskjolder eller lignende.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have gjort opmærksom på det lille overlæg og givet karakteren K3 ledsaget af en note, der beskrev risikoen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget skal lægges om. Tagsten, lægter og undertag skal demonteres, og nyt undertag skal oplægges korrekt, hvorefter taget kan retableres. I den forbindelse kan der samtidig indbygges hjælpespær, se punkt 1.

	Omkostningerne anslås til ca. 100.000 kr. incl. moms. Heraf udgør etablering af hjælpespær ca. 10.000 kr. incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen. Nyere tag fra 200-2001.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Undertag ikke ført ud i tagrenden.	Der er etableret forblik, der er ført ud bag tagrenden. Se foto nr. 3. Undertaget var ikke umiddelbart synligt.
Ad 3. Konklusion:	Fodblikket skal føres ud i tagrenden, og undertaget skal være klæbet til fodblikket, således at eventuelt vand fra undertaget ledes ud i tagrenden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have bemærket forholdene og givet karakteren K#, ledsaget af en note, der oplyser om risikoen for, at der kan ske fugtskader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til udførelse af nyt fodblik anslås til 20.000 kr. incl. moms. Såfremt arbejdet kan udføres samtidig med totalrenoveringen, se ad. 2, kan beløbet nedsættes til 15.000 kr. incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Manglende dampspærre.	Der var isoleret mellem spærrene i skunkrum og skråvægge. Se foto nr. 2 og 5. Vandrette skunkgulve var uisolaret i begge skunke. Se foto nr. 5. Den lodrette skunkvæg var uisolaret i den ene skunk, og i den anden skunk, var den lodrette skunkvæg isoleret. Se foto nr.7 og 5. Skunkvæggene er opført som brædevægge beklædt med spånplader. Der kunne ikke konstateres dampspærre i skunkvæggene. Der kunne ikke konstateres følgeskader på grund af den manglende dampspærre.
Ad 4. Konklusion:	Da der mangler dampspærre og beklædning til mekanisk fastholdelse adf dampspærren på den varme side af isoleringen mellem spærrene, er der nærliggende risiko for, at der kan opstå fugtskader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have registreret forholdene, og givet karakteren K3 for den manglende dampspærre,
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen omfatter: Nedtagning af beklædningen på skråvæggene, opsætning af dampspærre og beklædningsplader mellem spærrene i skunkene, samt opsætning af beklædningsplader på skråvægge med efterfølgende malerreparationer af de berørte områder. Omkostningerne anslås til 50.000 kr. incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen, da arbejdet burde have været udført i forbindelse med tagrenoveringen i 2000, hvor isoleringen mellem spærrene antages at være udført.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. For lidt isolering i forhold til krav på tagets udførelsestidspunktet.	Hanebåndsloftet var isoleret med 100 til 200 mm. isolering, skråvægge med 100 mm., og der var isoleret med 100 mm. mellem spær i skunke. Se foto nr. 4.
Ad 5. Konklusion:	Der er ikke krav om kontrol af isoleringstykkelser i forbindelse med huseftersynet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Intet.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Indfatninger omkring tagvinduer ikke korrekt udført.	Der kunne konstateres fugtskader på tilsætningen omkring ovenlysvinduet. Se foto nr. 6 og 8. Der kunne ikke registreres fugt i tilsætningerne.
Ad 6. Konklusion:	Det må anses for overvejende sandsynligt, at der er, eller har været problemer med tætheden omkring ovenlyset. Se foto. Inddækningen er ikke tilgængelig for kontrol uden udførelse af destruktive indgreb.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have registreret fugtskjolderne i tilsætningerne og givet skaderne karakteren UN og i en note have oplyst, at inddækningen burde undersøges nærmere.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Undersøgelsen af inddækningen anslås at koste ca. 1000 kr. incl. moms. Omkostningerne til en eventuel udbedring kan ikke vurderes, før det vides om der er fejl, og i så fald hvilke.

Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Intet.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Overgang fra hustag til lade ikke korrekt udført. Manglende klemmlister mellem lægter og undertag	Afslutningen mellemtagstenene og skotrenden i sammenbygningen mellem hovedhus og sidebygning er ikke udført korrekt. Der mangler tætning. Se foto nr. 10.
Ad 7. Konklusion:	Der er risiko for indtrængning af fygesne med deraf følgende risiko for fugtskader. Der kunne ikke konstateres skader på besigtigelsestidspunktet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været registreret og givet karakteren K3.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætningen anslås at koste 1500 kr. incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen. Tætningen burde have været udført i forbindelse med oplægningen af tegltaget.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Intet.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Manglende klemmlister mellem lægter og undertag	Der er monteret 25 mm afstandslister/klemmlister mellem lægterne og spær til fastholdelse af undertaget, og til udluftning under tagstenene. Se foto nr. 3.
Ad 8. Konklusion:	Ingen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Intet.